



## main levée hypothèque judiciaire

Par **valdathena**, le **29/10/2009** à **12:33**

bonjour,

suite à la signature d'un compromis pour la vente de mon habitation principale le notaire nous apprend que nous avons deux hypothèque judiciaire dessus ( deux dossiers chez le même huissier à qui nous réglons une somme tout les mois depuis deux ans ) le notaire prend contact avec l'huissier et demande les montants de créances et autorisation de main levée , j'appelle également l'huissier qui me dit qu'il sans occupe , le notaire reçoit bien les documents mais ils ne lui conviennent donc il renvoie un courrier à l'huissier pour modification , l'huissier lui renvoie avec la modif et la après une semaine de coup de téléphone au notaire pour arriver à le joindre il me dit que l'huissier lui à bien envoyé le montant des créances et l'accord de main levée hypothécaire mais que lui il veut que l'huissier fassent les mains levé avant la signature , je me retrouve dans une situation catastrophique avec un compromis pour l'achat de ma nouvelle résidence qui du coup lui aussi est retardé il faut savoir que le jonglage entre l'huissier ( qui est très sympa d'ailleurs ) et le notaire durent depuis 2 mois et ma signature est retardé d'autant , le montant des créances du sur mon bien est bien inférieur au prix de vente , mais l'huissier lui me dit que le notaire à tout les éléments qu'il lui faut et que c'est seulement une fois que nous lui auront remboursé le montant des créances qu'il ordonnera les mains levée ( logique je pense !!! ) que puis-je faire pour faire entendre raisons au notaire qui si il continu va me faire capoter ma vente .

merci

Par **JURISNOTAIRE**, le **29/10/2009** à **13:04**

Bonjour, Valdathena.

Je comprends un peu les réserves de votre notaire.  
"Inscription d'hypothèque judiciaire vaut saisie".

Et celà peut constituer une écharde dans son obligation de garantie relative à cette vente.

Le point positif pour vous, est que les créances hypothécairement garanties soient inférieures au prix de vente.

La solution consiste en ce que les mainlevées des inscriptions d'hypothèques judiciaires soient **COMPRISES ET INCLUSES** dans l'acte de vente lui-même.

Ainsi, l'huissier assistera au rendez-vous de signature de la vente, y signera l'acte -et donc les mainlevées- en tant qu'intervenant, et... repartira avec son chèque.

Une mainlevée d'inscription d'hypothèque judiciaire peut très bien être donnée dans un acte notarié. Je l'ai fait de nombreuses fois.

Et de plus, certains des frais des mainlevées -considées comme accessoires- seront "noyés" dans les frais de l'acte de vente.

Soumettez cela à l'huissier et au notaire. Je pense que cette solution "arrangerait tout" au mieux des intérêts de chacun.

Si j'ai pu retirer cette écharde à cet ancien confrère...

De toutes façons, tenez-moi au courant.

Votre bien dévoué.

Par **valdathena**, le **29/10/2009** à **13:53**

le problème c'est qu'une hypothèque à été déposée par l'huissier pour le compte de son client et que l'autre à été déposée par un avocat et ensuite le dossier à été suivi par le même huissier, de plus dans cette vente intervient la SAFER, alors si il faut que tout le monde soit la on va pas sans sortir, de plus je tiens à préciser que le notaire à en sa possession les écrits correspondant au hypothèque émanant respectivement de l'avocat et de l'huissier avec le montant des créances à régler et l'autorisation de main levée si rattachant c'est quand même une garantie pour lui !!!!

mon mari et moi-même sommes au bord de la crise de nerf avec cette affaire .

Par **JURISNOTAIRE**, le **29/10/2009** à **14:32**

Rebonjour, Valdathena.

Rien ne s'oppose à ce que l'huissier collecte les différentes procurations de chacun des créanciers (y compris la SAFER), lui donnant pouvoir pour signer les mainlevées; procurations qui contiendraient la mention -garantissant les créanciers- que la mainlevée ne soit donnée que contre la remise effective, complète et immédiate, des fonds garantis par les inscriptions.

Cela devrait ainsi pouvoir rassurer tout le monde.

Je continue à penser que la solution de votre problème se trouve ici, et s'il s'élevait des objections ou des réserves, je pense que nous pourrions, une à une, les lever et les résoudre.

Transmettez-les moi.

Et essayez de retrouver votre calme. Si tout le monde "marche", votre affaire est en bonne voie.

Votre bien dévoué.

Par **valdathena**, le **29/10/2009** à **15:07**

merci beaucoup je vais soumettre tout ceci à l'huissier et au notaire , mais quand même je trouve tout ceci aberrant ce sont tous des hommes de loi si chacun ne fait pas confiance à l'autre mais dans qu'elle monde sommes nous !!! plus on avance et plus on recule !!!

Par **valdathena**, le **29/10/2009** à **15:52**

une petite chose vient de me traverser l'esprit , après la signature ( si on y arrive !!! ) est-ce que le notaire va me donner le solde de suite ( déduit du montant des créances bien sur ) est ce qu'il va pas me faire poiroter pendant je ne sait combien de temps au cas ou ? car une fois ma maison vendu il faut quand même que je paye la nouvelle ou je suis déjà installé d'ailleurs ( avec l'accord des propriétaire ) mais il faudrait pas qu'ils prennent le bourdon !!! parce-que se retrouver à la rue avec 10 chevaux alors la je crois que sa finira mal .

Par **JURISNOTAIRE**, le **29/10/2009** à **16:43**

Re...bonjour.

Je pense qu'en exposant clairement votre situation au notaire, vous trouverez avec lui une solution vous convenant;  
mais ne le connaissant pas, je ne peux pas augurer des réponses qu'il vous fera, ni de sa position à cet égard.

A ce moment-là des choses, à vous de faire, à vous de voir.

Votre bien dévoué.

Par **valdathena**, le **31/10/2009** à **10:00**

petite avancé dans le ce dossier , j'ai eu l'huissier hier qui me dit avoir reçu un courrier du notaire lui demandant un pouvoir au nom d'un de ces clerc afin de signer immédiatement lors de la vente final la levée d'hypothèque , l'huissier devait appeler son client afin d'avoir son aval , j'espère que ledit client sera OK !!!

Par **JURISNOTAIRE**, le **31/10/2009** à **10:14**

Bonjour, Valdathena.

... Et ceci confirme ma proposition d'hypothèse, d'origine, qui est de faire signer **SIMULTANEMENT** vente et mainlevée. Dans le même acte serait encore le meilleur

(notamment pour les frais).

Apparemment, personne ne semblait y avoir songé auparavant; donc que de temps perdu à se renvoyer la balle entre huissier et notaire!

Tenez-moi au courant.

Votre bien dévoué.

Par **valdathena**, le **31/10/2009** à **10:22**

ben l'huissier n'a fait que fournir ce que réclamait le notaire , mais le notaire ( tout jeune il démarre dans le cabinet de son père ) apparemment ne connaissait rien au hypothèque judiciaire et de ce faite nous à fait perdre presque deux mois , dans l'expectative que l'on signe dans les 15 jours qui viennent .

en tout cas je vous remercie beaucoup pour vos conseils et vous tiendrai informé de la suite de ce dossier .

ah !!! une petite aparté est t'il normal que nous n'ayons jamais été avertit du dépôt de ces deux hypothèque judiciaire , parce que le sachant nous aurions pu anticiper cette situation .

Par **luicier**, le **06/11/2009** à **16:56**

bonjour, la prise d'hypothèque judiciaire doit être dénoncé au débiteur dans les 8 jours ...

Par **JURISNOTAIRE**, le **06/11/2009** à **17:17**

Bonjour, Luicier.

Pas de crainte, que ce "pseudo" ne risque d'être perçu comme très, trop proche de "Lucifer"?

Par **valdathena**, le **06/11/2009** à **17:58**

ben je sais pas on ma dit que pour une hypothèque provisoire oui mais pas pour une hypothèque judiciaire définitive alors je ne sait qui croire !!!

Par **luicier**, le **07/11/2009** à **11:59**

en fait s'il s'agit d'une hypothèque judiciaire résultant d'un jugement au fond, celui-ci étant

réputé contradictoire vous êtes informé de la mesure à venir... donc pas de dénonciation. en revanche s'il s'agit d'une hypothèque judiciaire provisoire elle doit être dénoncée puis publiée à titre définitif dès obtention du titre exécutoire... vous auriez donc dû avoir connaissance des 2 hypothèques...  
nb: marrant pour lucifer, comme quoi le hasard...

Par **valdathena**, le **07/11/2009** à **13:34**

donc si je comprend bien de toute façons quelques soit le type d'hypothèque , j'aurai du être avisé !!!

Par **luicier**, le **09/11/2009** à **16:52**

oui à moins que vous n'ayez été condamné par défaut, en tout état de cause l'huissier peut vous préciser en vertu de quelle décision il a inscrit l'hypothèque.

Par **valdathena**, le **09/11/2009** à **18:19**

non je n'ai pas été condamné par défaut et je sais en vertu de qu'elle procès le l'ai été , mais sa n'empêche que je n'en ai jamais été averti, je payais une somme à l'huissier tout les moi mais il ne ma jamais fait part qu'il avait prit une hypothèque pour garantir la créance , je ne remet pas en cause cette créance ( j'ai été condamné j'assume ) mais c'est la façons , car si j'avais su à l'avance cette état d'hypothèque j'aurais prit les devant lors de la vente de mon bien , cette histoire nous à fait perdre énormément de temps et aurait pu faire capoter celle-ci .

en tout cas je vous remercie tous pour vos conseils

Par **luicier**, le **10/11/2009** à **15:56**

la condamnation permet au créancier d'inscrire l'hypothèque sans la dénoncer...vous êtes réputé avoir connaissance d'être poursuivi par toutes voies de droit...  
En revanche si le montant de la dette est inférieur au prix de vente il ne peut faire obstacle à la conclusion de celle-ci...  
pour le créancier c'est une garantie en plus des délais même respectés.

Par **valdathena**, le **19/11/2009** à **11:22**

je reviens vers vous car mon problème n'est toujours pas résolu , au dernière nouvelle le notaire faisait partir des pouvoir au deux société à qui je dois de l'argent , pouvoir au nom d'un

de ses clerks afin que celui-ci puisse signé la mainlevée d'hypothèque le jour de l'acte de vente de mon bien , mais les deux société à qui je dois de l'argent apparemment rechigne un peu à faire ces pouvoir , le notaire me dit lui que sans cette levée d'hypothèque judiciaire le jour de la signature on ne peu pas signer , est-ce réellement vrai ( car si il garde le montant des sommes et qu'il payent les créancier à mon avis c'est pareil ) ou veut t'il seulement se protéger à outrance au cas ou !!! je sait pas quoi ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **19/11/2009** à **11:53**

Bonjour, Valdathena.

Il est bien surprenant que les sociétés créancières rechignent à fournir au notaire le moyen pour elles d'être payées, et ce le plus rapidement possible et à moindres frais.

Quant au notaire, je ne pense pas qu'il veuille se protéger "à outrance" ; et je vous ai déjà dit que je comprenais ses réserves.

Vous ne pouvez pas lui en vouloir de n'être pas un fanatique de la "prise à partie pour responsabilité engagée". Très rares, sont les notaires-acrobates.

Changeriez-vous les bons pneus de votre voiture pour des pneus lisses, juste avant de vous lancer sur le verglas ?

N. B. En intégrant les mainlevées dans l'acte de vente lui-même, et en les présentant comme "dispositions préalables et nécessaires", accessoires du principal (la vente);

Plutôt qu'en les régularisant pas actes séparés du même jour;  
vous risquez d'économiser un droit fixe.

Votre bien dévoué.

Par **allala1**, le **07/12/2010** à **23:12**

Bonjour,

je m'adresse à jurisnotaire.

En général, avec les notaires, j'éprouve une double sensation :

commerce agréable, entretien intéressant puis presque toujours un doute sur l'honnêteté du citoyen.

Ceci dit j'ai besoin d'une aide ponctuelle sur un point technique.

La liquidation judiciaire d'une société prive cette société de la gestion de ses biens et les transfère vers un mandataire liquidateur ( je parle ici de ce qui se passait avant l'an 1990 ).

Lequel, si j'ai bien compris, représente donc les intérêts du débiteur mais aussi de la masse des créanciers.

Je voudrais savoir si, par une quelconque argutie juridique, on peut estimer que le détenteur d'une hypothèque judiciaire sur la liquidation peut se revendiquer, à quelque titre que ce soit, propriétaire de tout ou partie du bien du failli , bien qui est à l'origine de la condamnation ayant menée à la prise de l'hypothèque judiciaire.

A mon avis non, mais, parfois, il peut exister une faille ou un cas précis qui s'oppose à la loi générale.  
alors, comme vous me semblez beau et si votre ramage ressemble à votre plumage, je vous demande votre aide.  
En plus je n'aime pas trop le fromage.

Par **JURISNOTAIRE**, le **08/12/2010** à **09:24**

Bonjour, Goupil.

En aucun cas, une hypothèque (fût-elle conventionnelle, judiciaire ou légale) ne confère de droit de propriété sur quoi que ce soit.  
Elle induit seulement un droit de préférence, de priorité dans le rang (la file) des destinataires-attributaires de la répartition d'un prix de vente (amiable ou forcée).

Dans le cas par vous évoqué, il ne peut pas exister de détenteur d'hypothèque sur "la liquidation", mais sur un (ou) des biens immobiliers (ou navires -exception de l'article 43 de la loi n° 67-5 du 3 janvier 1967-) dépendant du patrimoine de la société liquidée. L'hypothèque est un droit réel immobilier, et non un titre de propriété.

Phoenixement vôtre.

P.-S. Pour ne pas vous "cailler le sang" (ou le lait), demandez à l'un des nombreux notaires que vous fréquentez, malgré votre méfiance et prévention à leur égard, des précisions sur ce qu'est "l'adjudication-attribution d'office".

P.-P.-S. Je ne rame pas, je plume.

Par **allala1**, le **08/12/2010** à **09:53**

Pour la toute dernière partie de votre message, c'est bien ce que je pensais.  
Merci pour votre réponse qui, malheureusement confirme ce que je craignais.  
Non pas en ce qui concerne le plumage mais la question sur l'hypothèque.  
Je pense que l'on peut dire, de la même manière, qu'une créance résultant d'un jugement sur une société en liquidation, n'implique en aucune façon l'existence d'un droit de propriété sur les biens de la société liquidée même celui visé par le jugement.

Quand aux notaires connus dans ma vie, j'en ai connu quatre ou cinq.  
Parfois heureusement ( achat d'un bien immobilier ) parfois malheureusement ( succession ou difficultés de santé dans la famille ).  
Mais je n'en ai jamais brûlé.  
Bonne journée à vous.

Par **JURISNOTAIRE**, le **08/12/2010** à **10:20**

... En tournant autour du phoe(phé?)nix, (qui rappelons-le s'auto-crame)(voix active et non passive)(est-ce mon cas?), nous retombons sur ma phrase-exergue (que les Compagnons du Tour de France connaissaient (et pratiquaient) déjà, bien-avant Goethe)...

Amusant.

Si vous avez d'autres inquiétudes métaphysico-juridiques, vous pouvez me joindre sur ma messagerie personnelle.

Bien à vous.

Par **allala1**, le **09/12/2010** à **20:13**

Auto Crame etait il un ami de Goethe ou un coureur du tour de France ?

Je vous ai laissé un message sur votre boite à lettre dependant de votre blog.

Pour l'heure je n'ai pas de solution peut etre excepté le tromblon,  
mais c'est mal vu.

Bonne soirée à vous  
Allala 1

Par **takoradi**, le **21/08/2014** à **14:39**

en2010 une hypothèque judiciaire à été déposé sur un immeuble appartement a notre famille,le 24/01/2014 le tribunal de grande instance, suite à une procédure civile d'exécution, ordonne la main levée et la radiation de l'hypothèque,nous précisons qu'il n'y a pas eu d'appel. est-il normal qu'a ce jour notre bien soit toujours hypothéqué.

Merci pour votre réponse.